

Про суперечності трансформації системи управління житлово-комунальним господарством в умовах кризи

І.А. Островський, к.е.н., Тимофієва С.Б.

*Харківська національна академія міського господарства
61002 Україна, м. Харків, вул. Революції, 12*

Фінансово-економічно криза суттєво вплинула на стан і перспективи розвитку економіки України. Нестача коштів на всіх рівнях загострила структурні диспропорції. Житлово-комунальне господарство країни як «хронічний хворий» залишилося без належної уваги загальнодержавної влади, а місцеві органи самоврядування за повною програмою отримали прояви недофінансування, старіння основних фондів, недосконалості системи управління ЖКГ. Але саме криза може стати початком оновлення управлінської складової, перегляду підходів до реформування.

Дискусії про одностайний перехід до децентралізації управління об'єктами ЖКГ, прискорене впровадження лічильників комунальних послуг, чисто ринковий характер взаємовідносин постачальників і споживачів комунальних послуг мають подальший сенс.

Єдиним інструментом узгодження інтересів приватних власників квартир оголошене їхнє об'єднання в об'єднання співвласників багатоквартирних будинків (ОСББ), які з багатьох причин розвиваються повільно. До речі, ОСББ не охоплює значної частини житлового фонду не тільки в Україні, але й у багатьох інших країнах. ОСББ або кооперативне житло - це одна з важливих, але далеко не єдина й не переважна форма спільного проживання домогосподарств. Так, на Заході значно більше поширені дохідні багатоквартирні будинки, де домогосподарства знімають житло.

Якщо в результаті титанічних зусиль до ОСББ - цьому «єдиному варіанту» - удалося залучити малу частку населення, то зрозуміло, що це ніякий не єдиний варіант. У дійсності головне – відсутність культури житлових співтовариств у багатоквартирних будинках і досвіду прийняття спільних рішень по керуванню ними. Культура житлових співтовариств у

багатоквартирних будинках в Україні не розвинена. В Європі подібна культура формувалася століттями. Своєрідним альтернативним кроком може бути створення, наприклад, органів територіального громадського самоврядування (ТГС), зокрема будинкових комітетів, введення кербудів, що стають школою керування й культивування *добросусідства*, уміння спільно вирішувати прості побутові проблеми, такі, як прийняття робіт після капітального ремонту вдома або упорядкування прибудинкової території, обговорення планів робіт з обслуговування житлового будинку й відстеження їхнього виконання, контроль за фінансовими потоками, інформаційна робота з мешканцями.

Ще одним неоднозначним аспектом реформування управління ЖКГ є інституціоналізація суб'єктів отримання комунальних послуг. Якщо існує єдиний великий споживач – місто, то послуги сплачуються за середньоміським нормативам споживання. Але це занадто великий колектив. Будь-які індивідуальні дії з ефективного використання ресурсів зникають безвісті. Більш раціонально мати справу на рівні окремої будівлі, групи будівель або одного житлово-комунального підприємства. У даному випадку прилади обліку і регулювання, наприклад, тепла раціонально установлювати в житлових будинках або групі будинків із значним тепловим навантаженням. У будинках з низьким навантаженням і невеликим водоспоживанням прилади нераціональні, тому що витрати на їх обслуговування перебільшать імовірну економію від їх установлення.

У разі формування індивідуального покупця є дві версії поведінки. Поквартирний облік у нових будинках за допомогою лічильників необхідний, а у вже існуючому житловому фонді пожежний порядок встановлення приладів обліку не потрібний.

Таким чином, впровадження чисто ринкових заходів регулювання в ЖКГ без належного інституціонального доповнення, особливо під час зниження рівня життя середнього українця, не матиме майбутнього.